

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ I NĂM 2021**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2021**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03a – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09a – DN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 57 ngày 19 tháng 04 năm 2021.

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu Ông Phạm Tiến Văn Ông Lê Quốc Hùng Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Thành viên Thành viên Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên độc lập
--------------------------	---	--

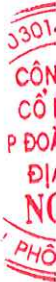
Tiểu ban Kiểm toán nội bộ	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh Ông Lê Quốc Hùng Ông Phạm Tiến Văn	Trưởng ban Thành viên Thành viên
----------------------------------	--	--

Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy Bà Hoàng Thu Châu	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
--------------------------	---------------------------------------	------------------------------------

Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
--------------------------------------	------------------	---------------

Trụ sở chính 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Văn phòng giao dịch 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 51. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2021

444
GT
PHÂN
NĐ
Ố
V
HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.909.286.221.223	7.149.802.594.194
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.848.945.446.032	3.122.463.083.998
111	Tiền		4.295.019.502.735	1.657.587.291.515
112	Các khoản tương đương tiền		553.925.943.297	1.464.875.792.483
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		50.943.259.657	189.899.169.657
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	50.943.259.657	189.899.169.657
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.637.720.493.943	1.444.100.759.495
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	240.712.498.054	67.545.484.391
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	344.285.323.267	341.327.030.962
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.052.722.672.622	1.035.228.244.142
140	Hàng tồn kho	9	2.337.754.224.814	2.337.658.989.722
141	Hàng tồn kho		2.337.754.224.814	2.337.658.989.722
150	Tài sản ngắn hạn khác		33.922.796.777	55.680.591.322
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	30.257.547.440	44.043.633.698
152	Thuế GTGT được khấu trừ	17(b)	-	7.971.708.287
153	Thuế và các khoản khác phải thu Ngân sách Nhà nước	17(b)	3.665.249.337	3.665.249.337

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
200 TÀI SẢN DÀI HẠN		50.561.436.751.238	49.348.442.020.182
210 Các khoản phải thu dài hạn		2.295.085.347.784	2.299.261.347.784
216 Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.295.085.347.784	2.299.261.347.784
220 Tài sản cố định		593.776.065.522	604.056.310.208
221 Tài sản cố định hữu hình	11(a)	484.468.372.959	490.066.897.343
222 Nguyên giá		584.469.888.598	583.792.992.949
223 Giá trị hao mòn lũy kế		(100.001.515.639)	(93.726.095.606)
227 Tài sản cố định vô hình	11(b)	109.307.692.563	113.989.412.865
228 Nguyên giá		159.937.755.622	159.937.755.622
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(50.630.063.059)	(45.948.342.757)
230 Bất động sản đầu tư	12	350.947.072.852	352.470.274.898
231 Nguyên giá		387.467.333.888	387.467.333.888
232 Giá trị hao mòn lũy kế		(36.520.261.036)	(34.997.058.990)
240 Tài sản dở dang dài hạn		202.685.273.977	224.599.931.707
241 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.996.664.704	181.996.664.704
242 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	20.688.609.273	42.603.267.003
250 Đầu tư tài chính dài hạn		47.083.812.380.671	45.820.496.920.671
251 Đầu tư vào công ty con	4(b)	46.657.534.092.977	45.403.654.092.977
252 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	386.364.217.694	386.364.217.694
253 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	15.900.000.000	200.000.000
255 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	24.014.070.000	30.278.610.000
260 Tài sản dài hạn khác		35.130.610.432	47.557.234.914
261 Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	34.154.736.860	46.581.361.342
262 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270 TỔNG TÀI SẢN		59.470.722.972.461	56.498.244.614.376

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	
		31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
300 NỢ PHẢI TRẢ		33.684.101.735.443	36.253.659.174.724
310 Nợ ngắn hạn		9.712.601.463.636	8.788.855.911.360
311 Phải trả người bán ngắn hạn	15	46.997.292.679	43.093.595.467
312 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	329.292.874.638	332.809.909.359
313 Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	17(a)	39.676.181.188	46.906.408.167
314 Phải trả người lao động		23.916.562.983	45.818.599.605
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	18	554.961.458.905	1.155.553.255.193
318 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.202.555.676	1.458.008.168
319 Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	259.216.105.791	117.474.913.412
320 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21(a)	8.451.789.566.481	7.040.192.356.694
322 Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330 Nợ dài hạn		23.971.500.271.807	27.464.803.263.364
336 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	61.630.393.692	61.630.393.692
337 Phải trả dài hạn khác	20(b)	11.077.390.452.569	10.365.698.452.569
338 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21(b)	12.817.983.668.754	17.022.186.755.311
342 Dự phòng phải trả dài hạn	22	14.495.756.792	15.287.661.792
400 VỐN CHỦ SỞ HỮU		25.786.621.237.018	20.244.585.439.652
410 Vốn chủ sở hữu		25.786.621.237.018	20.244.585.439.652
411 Vốn góp của chủ sở hữu	24,25	10.728.120.350.000	9.862.852.970.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.728.120.350.000	9.862.852.970.000
411b - Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412 Thặng dư vốn cổ phần	25	8.234.540.694.626	3.970.259.281.026
421 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	6.823.960.192.392	6.411.473.188.626
421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		6.411.473.188.626	3.339.027.182.020
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		412.487.003.766	3.072.446.006.606
440 TỔNG NGUỒN VỐN		59.470.722.972.461	56.498.244.614.376

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Huyền Minh Lâm
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 4 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021 VND	Quý 1 năm 2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	262.336.952.889	498.737.701.447	262.336.952.889	498.737.701.447
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		262.336.952.889	498.737.701.447	262.336.952.889	498.737.701.447
11	Giá vốn hàng bán	28	(212.891.394.098)	(332.050.688.840)	(212.891.394.098)	(332.050.688.840)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.445.558.791	166.687.012.607	49.445.558.791	166.687.012.607
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	1.516.387.120.125	807.539.681.426	1.516.387.120.125	807.539.681.426
22	Chi phí tài chính	30	(1.119.514.911.942)	(527.218.502.034)	(1.119.514.911.942)	(527.218.502.034)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(490.637.886.133)	(413.467.874.153)	(490.637.886.133)	(413.467.874.153)
25	Chi phí bán hàng	31	(2.001.830.194)	(4.256.736.354)	(2.001.830.194)	(4.256.736.354)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(31.691.532.181)	(15.962.082.710)	(31.691.532.181)	(15.962.082.710)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		412.624.404.599	426.789.372.935	412.624.404.599	426.789.372.935
31	Thu nhập khác		36.681.490	623.585.652	36.681.490	623.585.652
32	Chi phí khác		(174.082.323)	(1.229.441.376)	(174.082.323)	(1.229.441.376)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	(137.400.833)	(605.855.724)	(137.400.833)	(605.855.724)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		412.487.003.766	426.183.517.211	412.487.003.766	426.183.517.211

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(tiếp theo)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2021 VND	Quý 1 năm 2020 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
					31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	-	-	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		412.487.003.766	426.183.517.211	412.487.003.766	426.183.517.211




Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



 Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 4 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



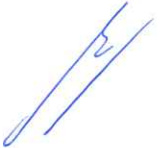
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		412.487.003.766	426.183.517.211
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	02		12.480.342.381	12.921.058.910
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		(15.193.903.729)	24.851.459.363
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.401.872.669.531)	(806.269.657.974)
- Chi phí lãi vay và Chi phí phát hành trái phiếu	06		602.160.544.124	437.872.617.823
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(389.938.682.989)	95.558.995.333
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(152.880.685.110)	(674.234.530.190)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(95.235.092)	4.433.735.752
- Tăng các khoản phải trả	11		500.610.411.540	898.570.707.602
- Giảm chi phí trả trước	12		48.670.218.470	26.842.429.949
- Tiền lãi vay đã trả	14		(978.120.173.967)	(255.524.920.185)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.093.601.091)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(984.847.748.239)	95.646.418.261
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.619.470.000)	(12.443.406.341)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		145.220.450.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.269.580.000.000)	(715.233.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		490.000.000.000	987.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.109.791.328.480	73.761.420.605
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		473.812.308.480	333.085.014.264

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
			31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		4.592.105.993.600	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		3.326.358.836.741	574.685.965.874
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.705.245.157.215)	(976.378.034.084)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.213.219.673.126	(401.692.068.210)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.702.184.233.367	27.039.364.315
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.122.463.083.998	1.425.533.678.899
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		24.298.128.667	769.656.736
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		4.848.945.446.032	1.453.342.699.950


Nguyễn Tuấn Anh
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 4 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2021**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 điều chỉnh lần thứ 57 ngày 19 tháng 04 năm 2021. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản; Xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; Cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Công ty khoảng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có 32 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết trực tiếp như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn. Ngoài ra, Công ty có 48 công ty con gián tiếp và 4 công ty liên kết gián tiếp như sau:

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp:				
1	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.850.000.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	600.000.000.000
3	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thành	Kinh doanh bất động sản	100,00	105.000.000.000
4	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.906.570.000.000
5	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.625.000.000.000
6	Công ty CP Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	Kinh doanh bất động sản	99,99	871.920.780.000
7	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	Kinh doanh bất động sản	99,99	727.800.000.000
8	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.321.000.000.000
9	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	724.000.000.000
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	470.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
11	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	Kinh doanh bất động sản	99,99	245.000.000.000
12	Công ty TNHH Mega Tie	Kinh doanh bất động sản	99,99	191.400.000.000
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.635.510.000.000
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.239.000.000.000
15	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	Kinh doanh bất động sản	99,98	1.115.144.468.745
16	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	Kinh doanh bất động sản	99,98	744.000.000.000
17	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	725.000.000.000
18	Công ty Cổ phần Địa Ốc Nhật Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,98	510.000.000.000
19	Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	Kinh doanh bất động sản	100,00	300.000.000.000
20	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	Kinh doanh bất động sản	99,97	327.426.000.000
21	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	Kinh doanh bất động sản	99,96	1.970.650.000.000
22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	Kinh doanh bất động sản	99,96	750.000.000.000
23	Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington	Kinh doanh bất động sản	99,97	1.002.500.000.000
24	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	Tư vấn đầu tư	99,90	1.370.000.000.000
25	Công ty TNHH Merufa-Nova	Kinh doanh bất động sản	99,90	125.000.000.000
26	Công ty TNHH The Forest City	Kinh doanh bất động sản	99,90	661.289.478.000
27	Công ty Cổ Phần Cao ốc Phương Đông	Kinh doanh bất động sản	99,89	166.000.000.000
28	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Kinh doanh bất động sản	99,69	2.020.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Vốn điều lệ VND
Công ty con gián tiếp (tiếp theo):				
29	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	Kinh doanh bất động sản	99,59	4.902.700.000.000
30	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	20.000.000.000
31	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Kinh doanh bất động sản	98,97	2.534.458.265.952
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	Kinh doanh bất động sản	97,99	560.169.000.000
33	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Kinh doanh bất động sản	99,99	645.000.000.000
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15	340.000.000.000
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80	500.000.000.000
36	Công ty TNHH Carava Resort	Kinh doanh bất động sản	95,49	400.000.000.000
37	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Kinh doanh bất động sản	70,00	845.210.000.000
38	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,99	4.300.000.000.000
39	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	Kinh doanh bất động sản	51,00	400.000.000.000
40	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.844.000.000.000
41	Công ty CP Nova Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	20.000.000.000
42	Công ty CP Big Ben Holiday	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99	420.000.000.000
43	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	Kinh doanh bất động sản	99,99	880.000.000.000
44	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	Kinh doanh bất động sản	99,98	262.500.000.000
45	Công ty CP Đầu tư Liberty	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	800.000.000.000
46	Công ty CP Thạnh Mỹ Lợi	Kinh doanh bất động sản	70,00	2.162.154.260.000
47	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00	600.000.000.000
48	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh niên Việt Nam	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	94,67	5.273.990.000

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty liên kết gián tiếp:

1	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh bất động sản	50,00	200.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	49,72	72.000.000.000
3	Công ty CP Nova Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00	2.000.000.000
4	Công ty CP Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	48,98	363.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có 1.525 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.672 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và các công ty con ("Tập đoàn"). Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ. Trong năm, Công ty không có các khoản nợ phải thu khó đòi.

2.6 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2.8 Tài sản cố định*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	4 – 8 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Bản quyền, phần mềm	3 – 7 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chủ yếu là chi phí triển khai phần mềm, chi phí thiết kế, thi công văn phòng và nhà mẫu. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 Thuê tài sản

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 – 50 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và chủ yếu là chi phí bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.14 Vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được phân loại là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được phân loại lại là vay ngắn hạn để có kế hoạch chi trả. Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo chính sách kế toán nêu tại thuyết minh 2.13.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.18 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.19 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Công ty ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Công ty phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.22 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí đi vay vốn và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

44
G
H
Đ
Ố
V
5

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.29 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.30 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Tiền mặt	178.734.243	142.440.676
Tiền gửi ngân hàng	4.294.840.768.492	1.657.444.850.839
Các khoản tương đương tiền (*)	553.925.943.297	1.464.875.792.483
	4.848.945.446.032	3.122.463.083.998

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại không quá 3 tháng, hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 3,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 2,2%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản thế chấp là: 553.880 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 504.831 triệu đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	50.943.259.657	-	50.943.259.657	189.899.169.657

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 49.970 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 188.925 triệu đồng).

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24.014.070.000	-	24.014.070.000	30.278.610.000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 7,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn được dùng làm tài sản thế chấp là 24.014 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 30.279 triệu đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác
(i) Đầu tư vào công ty con

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/3/2021		31/12/2020	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ Phần Nova Hospitality	Kinh doanh bất động sản	100,00	2.846.395.720.000	(*)	2.846.395.720.000	(*)
2	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Kinh doanh bất động sản	100,00	99.995.000.000	(*)	99.995.000.000	(*)
3	Công ty TNHH MTV Novaland Agent	Kinh doanh bất động sản	100,00	20.000.000.000	(*)	20.000.000.000	(*)
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc No Va Mỹ Đình	Kinh doanh bất động sản	99,99	6.851.594.000.000	(*)	6.851.594.000.000	(*)
5	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	Kinh doanh bất động sản	99,99	5.891.622.500.000	(*)	4.637.742.500.000	(*)
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.419.858.000.000	(*)	1.419.858.000.000	(*)
7	Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.209.989.500.000	(*)	2.209.989.500.000	(*)
8	Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	Kinh doanh bất động sản	99,99	3.527.393.300.000	(*)	3.527.393.300.000	(*)
9	Công ty TNHH Đầu Tư Và Bất Động Sản Tường Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	1.925.665.604.000	(*)	1.925.665.604.000	(*)
10	Công ty TNHH Nova Sasco	Kinh doanh bất động sản	99,99	528.310.550.000	(*)	528.310.550.000	(*)
11	Công ty TNHH Nova Property Management	Kinh doanh bất động sản	99,99	138.986.100.000	(*)	138.986.100.000	(*)
12	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,96	283.780.000.000	(*)	283.780.000.000	(*)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/3/2021		31/12/2020	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
13	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Nova Phúc Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,97	789.981.000.000	(*)	789.981.000.000	(*)
14	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	Kinh doanh bất động sản	99,90	366.707.530.000	(*)	366.707.530.000	(*)
15	Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngọc Linh Hoa	Kinh doanh bất động sản	99,83	579.000.000.000	(*)	579.000.000.000	(*)
16	Công ty Cổ phần The Prince Residence	Kinh doanh bất động sản	99,81	709.939.200.000	(*)	709.939.200.000	(*)
17	Công ty TNHH Bất Động Sản Bạch Hợp	Kinh doanh bất động sản	99,77	1.910.786.560.000	(*)	1.910.786.560.000	(*)
18	Công ty TNHH Nova Rivergate	Kinh doanh bất động sản	99,77	936.201.410.000	(*)	936.201.410.000	(*)
19	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	Kinh doanh bất động sản	98,60	211.998.000.000	(*)	211.998.000.000	(*)
20	Công ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	Kinh doanh bất động sản	97,76	6.920.965.000.000	(*)	6.920.965.000.000	(*)
21	Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc No Va	Kinh doanh bất động sản	94,45	1.814.300.000.000	(*)	1.814.300.000.000	(*)
22	Công ty Cổ phần Nova Festival	Kinh doanh bất động sản	94,02	173.000.000.000	(*)	173.000.000.000	(*)
23	Công ty TNHH Nova Nam A	Kinh doanh bất động sản	92,70	374.918.018.977	(*)	374.918.018.977	(*)
24	Công ty TNHH Nova An Phú	Kinh doanh bất động sản	92,27	234.500.000.000	(*)	234.500.000.000	(*)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác (tiếp theo)

(i) Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/3/2021		31/12/2020		Giá trị hợp lý	Dự phòng	Quyên số hữu và biểu quyết %	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
				Giá gốc	VND	Giá gốc	VND						
25	Công ty TNHH Nova Sagel	Kinh doanh bất động sản	73,00	267.910.000.000	(*)	-	267.910.000.000	(*)	-	73,00	267.910.000.000	(*)	-
26	Công ty Cổ phần Khách Sạn Du Lịch Thanh Niên Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	65,00	45.500.000.000	(*)	-	45.500.000.000	(*)	-	65,00	45.500.000.000	(*)	-
27	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	Kinh doanh bất động sản	51,00	732.869.100.000	(*)	-	732.869.100.000	(*)	-	51,00	732.869.100.000	(*)	-
28	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Gia Huy	Kinh doanh bất động sản	51,00	290.190.000.000	(*)	-	290.190.000.000	(*)	-	51,00	290.190.000.000	(*)	-
29	Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kỳ Nguyên	Kinh doanh bất động sản	0,01	510.000.000	(*)	-	510.000.000	(*)	-	0,01	510.000.000	(*)	-
30	Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Tân Kim Yến	Kinh doanh bất động sản	99,99	2.684.600.000.000	(*)	-	2.684.600.000.000	(*)	-	99,99	2.684.600.000.000	(*)	-
31	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phát	Kinh doanh bất động sản	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-	1.632.498.000.000	(*)	-	100,00	1.632.498.000.000	(*)	-
32	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh	Kinh doanh bất động sản	99,77	237.570.000.000	(*)	-	237.570.000.000	(*)	-	99,77	237.570.000.000	(*)	-
				46.657.534.092.977			45.403.654.092.977						

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con và liên doanh, liên kết, đơn vị khác (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Stt	Tên công ty	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và biểu quyết %	31/3/2021		31/12/2020	
				Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
1	Công ty Cổ phần Phát Triển Và Dịch Vụ Nhà Bén Thành	Kinh doanh bất động sản	25,00	60.600.000.000	(*)	60.600.000.000	(*)
2	Công ty Cổ phần Cảng Phú Định	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh bất động sản	19,73	310.972.157.694	(*)	310.972.157.694	-
3	Công ty Cổ phần Điện Tử Và Dịch Vụ Công Nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31	14.792.060.000	(*)	14.792.060.000	(*)
				<u>386.364.217.694</u>		<u>386.364.217.694</u>	

(*)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(iii) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	15.900.000.000	(*)	200.000.000	(*)
	<u>15.900.000.000</u>		<u>200.000.000</u>	

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba	210.301.852.410	37.134.838.747
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	30.410.645.644	30.410.645.644
	<u>240.712.498.054</u>	<u>67.545.484.391</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.104.203.797	323.104.203.797
Khác	21.181.119.470	18.222.827.165
	<u>344.285.323.267</u>	<u>341.327.030.962</u>

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Đặt cọc, ký quỹ	125.235.208.234	-	125.283.581.862	-
- Đặt cọc mua cổ phần ứng vốn	57.404.295.518	-	57.404.295.518	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	447.776.362.000	-	-	-
- Lãi dự thu	58.265.425.537	-	9.443.630.263	-
- Tạm ứng	3.227.699.461	-	2.274.915.268	-
- Khác	360.813.681.872	-	840.821.821.231	-
	<u>1.052.722.672.622</u>	-	<u>1.035.228.244.142</u>	-

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	555.003.164.079	-	984.909.364.840	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	497.719.508.543	-	50.318.879.302	-
	<u>1.052.722.672.622</u>	-	<u>1.035.228.244.142</u>	-

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

(*) Chi tiết đối tượng có số dư của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải thu ngắn hạn khác như sau:

Đối tượng	31/3/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công Ty TNHH Thành Phố Aqua Dona	100.000.000.000	100.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Giày Dép Nam Á	57.404.295.518	57.404.295.518
Công Ty TNHH Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp Đức Mai	286.065.500.000	438.682.500.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Du Lịch Hoàng Trường	-	253.522.000.000
Công ty Cổ phần Mũi Yển	53.260.273.973	-

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu từ hợp tác đầu tư	2.275.000.000.000	-	2.275.000.000.000	-
- Phải thu khác	20.085.347.784	-	24.261.347.784	-
	2.295.085.347.784	-	2.299.261.347.784	-

Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba (*)	2.095.085.347.784	-	2.099.261.347.784	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
	2.295.085.347.784	-	2.299.261.347.784	-

(*) Chi tiết đối tượng có số dư của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải thu dài hạn khác như sau:

Đối tượng	31/3/2021		31/12/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	275.000.000.000	-	275.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mũi Yển	1.800.000.000.000	-	1.800.000.000.000	-
	2.075.000.000.000	-	2.075.000.000.000	-

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 NỢ XẤU

Công ty không có khoản nợ xấu nào tại ngày báo cáo tài chính riêng.

9 HÀNG TỒN KHO

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	2.219.340.265.233	2.219.301.940.553
Hàng hóa bất động sản	102.949.300.000	102.949.300.000
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	13.206.372.783	13.206.372.783
Hàng hóa khác	2.258.286.798	2.201.376.386
	2.337.754.224.814	2.337.658.989.722

(*) Bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, các dự án trong giai đoạn triển khai.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Công cụ dụng cụ và chi phí chờ phân bổ	5.275.874.083	14.032.733.557
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	16.263.606.319	15.712.278.855
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.718.067.038	14.298.621.286
	30.257.547.440	44.043.633.698

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Chi phí cải tạo văn phòng, bất động sản cho thuê	10.721.867.932	12.038.068.275
Công cụ, dụng cụ	11.921.658.253	14.153.074.544
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	579.920.906	579.920.906
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.931.289.769	19.810.297.617
	34.154.736.860	46.581.361.342

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày/năm tài chính	
	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Số dư đầu kỳ/năm	46.581.361.342	116.861.275.330
Tăng trong kỳ/năm	2.581.565.905	31.158.151.771
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	-	7.027.785.503
Phân bổ trong kỳ/năm	(15.008.190.387)	(54.426.910.198)
Thanh lý trong kỳ/năm	-	(54.038.941.064)
Số dư cuối kỳ/năm	34.154.736.860	46.581.361.342

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	489.615.918.184	21.260.587.770	27.699.709.880	45.117.777.115	99.000.000	583.792.992.949
Mua trong kỳ	-	-	-	1.076.620.000	-	1.076.620.000
Giảm khác	(399.724.351)	-	-	-	-	(399.724.351)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	489.216.193.833	21.260.587.770	27.699.709.880	46.194.397.115	99.000.000	584.469.888.598
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	(36.622.500.391)	(6.519.348.091)	(23.599.991.072)	(26.885.256.052)	(99.000.000)	(93.726.095.606)
Khấu hao trong kỳ	(2.603.954.361)	(549.379.318)	(790.268.480)	(2.331.817.874)	-	(6.275.420.033)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	(39.226.454.752)	(7.068.727.409)	(24.390.259.552)	(29.217.073.926)	(99.000.000)	(100.001.515.639)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	452.993.417.793	14.741.239.679	4.099.718.808	18.232.521.063	-	490.066.897.343
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	449.989.739.081	14.191.860.361	3.309.450.328	16.977.323.189	-	484.468.372.959

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 có giá trị là 31.152 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 27.515 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có thế chấp Nhà cửa, vật kiến trúc cho các khoản vay của Công ty với tổng nguyên giá 452.872 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 453.272 triệu đồng).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	102.183.237.675	159.937.755.622
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	57.754.517.947	102.183.237.675	159.937.755.622
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(45.948.342.757)	(45.948.342.757)
Khấu hao trong kỳ	-	(4.681.720.302)	(4.681.720.302)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	(50.630.063.059)	(50.630.063.059)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	57.754.517.947	56.234.894.918	113.989.412.865
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	57.754.517.947	51.553.174.616	109.307.692.563

Nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 có giá trị là 15.977 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 12.015 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có thể chấp các Quyền sử dụng đất cho các khoản vay của Công ty với nguyên giá 56.360 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 56.360 triệu đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	75.092.806.363	312.374.527.525	387.467.333.888
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	75.092.806.363	312.374.527.525	387.467.333.888
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	-	(34.997.058.990)	(34.997.058.990)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.523.202.046)	(1.523.202.046)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	(36.520.261.036)	(36.520.261.036)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	75.092.806.363	277.377.468.535	352.470.274.898
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	75.092.806.363	275.854.266.489	350.947.072.852

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có thể chấp BĐS đầu tư cho khoản vay của Công ty với nguyên giá 54.397 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 54.397 triệu đồng).

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT DỒ DANG DÀI HẠN

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Phường Thảo Điền, Quận 2 và Phường Phú Hữu tọa lạc tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Phần mềm	7.849.644.500	7.306.794.500
Phí sửa chữa văn phòng	12.593.764.773	35.051.272.503
Khác	245.200.000	245.200.000
	20.688.609.273	42.603.267.003

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Số dư đầu năm	42.603.267.003	37.042.661.767
Mua sắm	542.850.000	38.129.307.011
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(22.498.708.939)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(7.027.785.503)
Giảm khác	(22.457.507.730)	(3.042.207.333)
	20.688.609.273	42.603.267.003

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba (*)	46.997.292.679	43.093.595.467
	46.997.292.679	43.093.595.467

(*) Chi tiết đối tượng có số dư của bên thứ ba chiếm từ 10% trên tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn như sau:

Đối tượng	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Công ty TNHH Đầu tư 0709 - Chi nhánh Cần Thơ	4.567.668.927	4.792.189.690
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thành Trung TV 84	5.000.000.000	5.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận doanh thu khi Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản (phải thu)/(phải nộp) ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1/1/2021 VND	Phát sinh trong kỳ VND	Cán trừ trong kỳ VND	Đã nộp trong kỳ VND	Tại ngày 31/3/2021 VND
(a) Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	29.862.840.074	(25.112.551.832)	(1.096.326.684)	3.653.961.558
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo KQHĐKD	13.188.893.444	(95.292.353)	-	(13.093.601.091)	-
Thuế thu nhập cá nhân	12.410.853.137	24.347.877.715	-	(25.531.126.673)	11.227.604.179
Thuế khác	21.306.661.586	38.683.359.206	-	(35.195.405.341)	24.794.615.451
	46.906.408.167	92.798.784.642	(25.112.551.832)	(74.916.459.789)	39.676.181.188
(b) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(7.971.708.287)	(17.140.843.545)	25.112.551.832	-	-
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(3.398.844.983)	-	-	-	(3.398.844.983)
Thuế TNDN theo KQHĐKD nộp thừa	(266.404.354)	-	-	-	(266.404.354)
	(11.636.957.624)	(17.140.843.545)	25.112.551.832	-	(3.665.249.337)

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Chi phí lãi vay	411.046.904.618	901.398.285.663
Chi phí xây dựng	127.077.495.784	129.058.932.172
Khác	16.837.058.503	125.096.037.358
	554.961.458.905	1.155.553.255.193

Trong đó, chi tiết số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba	554.961.458.905	1.155.553.255.193
	554.961.458.905	1.155.553.255.193

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Khác	173.476.746	85.902.928
Cho thuê bãi đỗ xe	1.029.078.930	1.372.105.240
	1.202.555.676	1.458.008.168

(b) Dài hạn:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Cho thuê bãi đỗ xe	61.630.393.692	61.630.393.692
	61.630.393.692	61.630.393.692

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Quỹ bảo trì phải trả (i)	122.277.610	122.277.610
Nhận ký quỹ, đặt cọc (ii)	1.135.000.000	1.135.000.000
Phải trả, phải nộp khác	257.958.828.181	116.217.635.802
	259.216.105.791	117.474.913.412

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuận mà Công ty đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi Ban quản trị được thành lập.

(ii) Đây là khoản tiền đặt cọc nhận từ khách hàng để mua, ký quỹ trang trí nội thất căn hộ, lô thương mại.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba	32.706.105.791	42.221.455.662
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b)):	226.510.000.000	75.253.457.750
	259.216.105.791	117.474.913.412

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Phát triển hợp tác đầu tư dự án (*)	11.076.213.978.973	10.364.763.978.973
Khác	1.176.473.596	934.473.596
	11.077.390.452.569	10.365.698.452.569

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Bên thứ ba	8.144.390.452.569	7.282.698.452.569
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	2.933.000.000.000	3.083.000.000.000
	11.077.390.452.569	10.365.698.452.569

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba và bên liên quan. Khoản tiền này sẽ được Công ty hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

21 CÁC KHOẢN VAY	Tại ngày 1/1/2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá chênh lệch tỷ giá VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/3/2021 VND
(a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngân hàng (*)	674.229.564.882	116.158.836.741	(105.590.007.215)	(1.347.471.426)	243.693.000.000	927.143.922.982
- Vay bên thứ ba (**)	3.642.300.000.000	3.210.200.000.000	(1.912.810.000.000)	41.455.000.000	208.935.000.000	5.190.080.000.000
- Trái phiếu (***)	2.746.700.000.000	-	(400.000.000.000)	-	-	2.346.700.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(23.037.208.188)	(46.600.000)	10.949.451.687	-	-	(12.134.356.501)
	7.040.192.356.694	3.326.312.236.741	(2.407.450.555.528)	40.107.528.574	452.628.000.000	8.451.789.566.481
(b) Vay dài hạn						
- Vay ngân hàng (*)	1.057.593.144.847	-	-	(1.166.142.861)	(243.693.000.000)	812.734.001.986
- Vay bên thứ ba (**)	1.044.675.000.000	-	-	(1.620.000.000)	(208.935.000.000)	834.120.000.000
- Trái phiếu (***)	15.203.338.000.000	-	(3.824.211.350.000)	(25.120.800.000)	-	11.354.005.850.000
- Chi phí phát hành trái phiếu (***)	(283.419.389.536)	(30.000.000)	100.573.206.304	-	-	(182.876.183.232)
	17.022.186.755.311	(30.000.000)	(3.723.638.143.696)	(27.906.942.861)	(452.628.000.000)	12.817.983.668.754

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	241.036.924.306	238.076.994.780
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (ii)	92.800.000.000	44.800.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	436.754.500.000	269.294.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iii)	75.302.500.000	46.430.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	14.950.000.000	9.200.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (iv)	66.199.998.676	66.328.570.102
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM - Hội Sở (iv)	100.000.000	100.000.000
	927.143.922.982	674.229.564.882
(b) Vay dài hạn		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry and Trade Filiale Deutschland (iii)	201.579.000.000	403.941.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (iii)	34.755.000.000	69.645.000.000
Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (iii)	6.900.000.000	13.800.000.000
Deutsche Investition Und Entwicklun Gsgesellschaft Mbh (iv)	364.100.001.986	364.807.144.847
Ngân Hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hội sở (iv)	600.000.000	600.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	204.800.000.000	204.800.000.000
	812.734.001.986	1.057.593.144.847

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng ("HĐTD") hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng kế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có dư nợ là 241.036.924.306 đồng với lãi suất là 5,9%/năm đến 6,56%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD hạn mức là 350.000.000.000 đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty có dư nợ là 92.800.000.000 đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng Vietinbank - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng Vietinbank Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Vietinbank - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.

(iv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HẾTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbh. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HẾTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Công ty và các công ty con của Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
(a) Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	-	954.085.000.000
Crane Investments Limited In Respect Of Series 211 (i)	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (ii)	-	464.300.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	556.080.000.000	348.225.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	4.634.000.000.000	1.392.900.000.000
	5.190.080.000.000	3.642.300.000.000
(b) Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	834.120.000.000	1.044.675.000.000
	834.120.000.000	1.044.675.000.000

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được tắt toán.

(ii) Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp Công ty thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21/12/2019, Công ty phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 01/04/2019 đến và bao gồm ngày 21/12/2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22/12/2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được tắt toán.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 200.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 7,5%/năm. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau sáu (6) tháng, Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 9,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần và vốn góp tại các công ty con và cổ phần của công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, khoản vay đã được giải ngân 200.000.000 đô la Mỹ.

03
C
C
Đ
Đ
Đ
Đ
Đ

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(***). Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	1.190.000.000.000	1.590.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán YuanTa (viii)	256.700.000.000	256.700.000.000
	2.346.700.000.000	2.746.700.000.000
(b) Phát hành trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành theo mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (iii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (iv)	1.564.005.850.000	5.413.338.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Rồng Việt (vi)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vii)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (ix)	1.290.000.000.000	1.290.000.000.000
	11.354.005.850.000	15.203.338.000.000

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái Phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của cổ đông. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, trái phiếu A và trái phiếu B đã được tắt toán.

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói trái phiếu mệnh giá 100.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 10.5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

- Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 480.000.000.000 đồng.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27/04/2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14/12/2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27/04/2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả sáu (6) tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở sáu (6) tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười (10) trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đã chuyển đổi và mua lại tổng cộng 172.615.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 67.385.000 đô la Mỹ.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2023. Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Trong đó: "Lãi Suất Tham Chiếu" là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ được công bố bởi bốn (4) ngân hàng sau: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2023.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 8 năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào tháng 8 và tháng 9 năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

21 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 256.700.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	975.873.572	975.873.572

Biến động của tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Số dư đầu năm	975.873.572	975.873.572
Số dư cuối năm	975.873.572	975.873.572

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh chủ yếu từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khấu hao tài sản cố định, lãi vay và các khoản chi phí hoạt động được trích trước. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 20% (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cần trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

23 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Năm phát sinh lỗi	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗi tính thuế phát sinh	Số lỗi tính thuế đã được sử dụng	Số lỗi còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	Đã kiểm tra	181.172.619.981	(181.172.619.981)	-
2017	Đã kiểm tra	512.153.483.924	(512.153.483.924)	-
2018	Đã kiểm tra	1.189.332.502.205	(1.079.202.661.832)	110.129.840.373
2019	Đã kiểm tra	<u>853.144.722.133</u>	<u>(16.105.963.813)</u>	<u>837.038.758.320</u>

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phần

	31/3/2021		31/12/2020	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phần đăng ký	1.072.812.035	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phần đã phát hành	1.072.812.035	-	986.285.297	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.072.812.035	-	986.285.297	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	969.540.797	-	969.540.797
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP	14.543.110	-	14.543.110
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	2.201.390	-	2.201.390
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>986.285.297</u>	-	<u>986.285.297</u>
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	8.957.380	-	8.957.380
Phát hành cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu	77.569.358	-	77.569.358
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>1.072.812.035</u>	-	<u>1.072.812.035</u>

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng trên một cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	3.339.027.182.020	16.894.624.933.046
Phát hành cổ phần thưởng theo chương trình ESOP	145.431.100.000	-	-	-	145.431.100.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	22.013.900.000	-	110.069.500.000	-	132.083.400.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	3.072.446.006.606	3.072.446.006.606
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	6.411.473.188.626	20.244.585.439.652
Phát hành cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	4.592.105.993.600
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	89.573.800.000	-	447.869.000.000,00	-	537.442.800.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	412.487.003.766	412.487.003.766
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021	10.728.120.350.000	-	8.234.540.694.626	6.823.960.192.392	25.786.621.237.018

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**(a) Ngoại tệ các loại**

	31/3/2021	31/12/2020
Đô la Mỹ	6.408,18	56.447,40

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang là 70.090 triệu đồng và 93.453 triệu đồng tương ứng cho kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh 39).

27 DOANH THU

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.994.938.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	260.294.484.798	480.005.547.347
Doanh thu cho thuê tài sản	2.042.468.091	8.737.215.108
	262.336.952.889	498.737.701.447
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	-	9.994.938.992
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	260.294.484.798	480.005.547.347
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	2.042.468.091	8.737.215.108
	262.336.952.889	498.737.701.447

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/3/2020 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	5.889.955.574
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	211.368.192.052	320.575.992.866
Giá vốn cho thuê tài sản	1.523.202.046	5.584.740.400
	212.891.394.098	332.050.688.840

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/3/2020 VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn	-	796.960.900.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.862.690.531	10.491.580.398
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	61.254.176.621	26.958.745
Khác	53.260.273.973	60.242.283
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.394.009.979.000	-
	1.516.387.120.125	807.539.681.426

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/3/2020 VND
Chi phí lãi vay	490.637.886.133	413.467.874.153
Chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	23.370.090.199	41.947.140.250
Chi phí phát hành trái phiếu	111.522.657.991	24.404.743.670
Chi phí liên quan đến các khoản vay	447.924.004.727	15.341.916.999
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	46.060.272.892	32.056.826.962
	1.119.514.911.942	527.218.502.034

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021 VND	31/3/2020 VND
Chi phí nhân viên	199.914.678	1.263.860.089
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	67.985.317	73.392.511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	735.193.305	339.856.919
Chi phí bằng tiền khác	998.736.894	2.579.626.835
	2.001.830.194	4.256.736.354

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.268.031.536	3.500.844.010
Chi phí vật liệu quản lý	9.733.813	7.906.665
Chi phí đồ dùng văn phòng	175.351.349	55.916.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	714.476.224	731.688.920
Thuế, phí và lệ phí	5.137.600	5.009.620
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.608.530.123	5.626.705.337
Chi phí bằng tiền khác	25.910.271.536	6.034.011.681
	31.691.532.181	15.962.082.710

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản tiền phạt	21.755.202	512.076.783
Khác	14.926.288	111.508.869
	36.681.490	623.585.652
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	174.082.323	46.618.949
Khác	-	1.182.822.427
	174.082.323	1.229.441.376
Lỗ khác	(137.400.833)	(605.855.724)

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% (2020: 20%) như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	412.487.003.766	426.183.517.211
Thuế tính ở thuế suất 20%	82.497.400.753	85.236.703.442
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(278.801.995.800)	(48.429.418)
Chi phí không được khấu trừ	908.230.548	268.563.000
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	-	(85.456.837.024)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	195.396.364.499	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	-	-

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Chi phí xây dựng và giá trị đất	38.324.680	6.804.854.141
Chi phí nhân công	125.952.410.900	238.737.754.724
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.480.342.381	12.921.058.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.199.773.055	46.433.726.410
Các chi phí khác bằng tiền	50.952.230.137	30.351.885.410
	246.623.081.153	335.249.279.595

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có bất kỳ hoạt động kinh doanh ở ngoài lãnh thổ Việt Nam, vì vậy Công ty không trình bày báo cáo kinh doanh theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn quản lý là hoạt động kinh doanh chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	3.326.358.836.741	174.731.565.874
Phát hành trái phiếu thường	-	399.954.400.000
	3.326.358.836.741	574.685.965.874

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.018.400.007.215	526.378.034.084
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	3.686.845.150.000	450.000.000.000
	5.705.245.157.215	976.378.034.084

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú
Công ty con	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside
Công ty con	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình
Công ty con	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát
Công ty con	Công ty TNHH The Forest City
Công ty con	Công Ty TNHH Nova Rivergate
Công ty con	Công Ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp
Công ty con	Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng
Công ty con	Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc NOVA SAIGON ROYAL
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/3/2020
	VND	VND
Lương và các quyền lợi gộp khác	7.330.835.798	4.376.612.001

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	31/3/2021	31/12/2020
	VND	VND
i) Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
	30.410.645.644	30.410.645.644

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan (tiếp theo)

ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/3/2021	31/12/2020
	VND	VND
Công Ty TNHH Nova Rivergate	16.000.000.000	-
Công Ty TNHH Bất Động Sản Bách Hợp	371.887.475.000	-
Công Ty TNHH Bất Động Sản Khải Hưng	53.872.482.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	34.943.146.543	35.318.879.302
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	6.016.405.000	-
	497.719.508.543	50.318.879.302

iii) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))

Công ty TNHH The Forest City	200.000.000.000	200.000.000.000
	200.000.000.000	200.000.000.000

v) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))

Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Nova Saigon Royal	226.510.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn	-	64.043.595.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Đức	-	11.209.862.750
	226.510.000.000	75.253.457.750

vi) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 20(b))

Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình	614.000.000.000	614.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	466.000.000.000	466.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đĩnh Phát	1.015.000.000.000	1.015.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Thành Nhơn	660.000.000.000	660.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	178.000.000.000	328.000.000.000
	2.933.000.000.000	3.083.000.000.000

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Trong vòng 1 năm	70.089.624.000	93.452.832.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	-	-
Sau năm thứ 5	-	-
	<u><u>70.089.624.000</u></u>	<u><u>93.452.832.000</u></u>

40 CAM KẾT VỐN


Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31/3/2021 VND	31/12/2020 VND
Chi phí công trình xây dựng dự án	<u><u>127.832.369.456</u></u>	<u><u>158.636.550.797</u></u>

41 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày phát hành báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 29 tháng 4 năm 2021.



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



chính Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 4 năm 2021